

POSTANOWIENIE

Dnia 23 kwietnia 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Barbara Myszka (przewodniczący)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Gerard Bieniek (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku L. K.

przy uczestnictwie M. B., R. B., R. B., A. B. i Gminy W.

o dokonanie zmiany wpisu,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 23 kwietnia 2008 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 19 grudnia 2006 r., sygn. akt II Ca (...),

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą KW (...) dla nieruchomości położonej w W., oznaczonej jako działka nr (...)/4, w której jako właściciel wpisana jest Gmina W., zaś L. K. i M. B. jako wieczyści użytkownicy gruntu i współwłaściciele budynków na zasadzie wspólności łącznej wynikającej z umowy spółki cywilnej. W dniu 16.12.2003 r. wspólnicy spółki cywilnej podjęli uchwałę w formie pisemnej zgodnie z którą L. K. z dniem 1.01.2004 r. wystąpił ze spółki, która od tego dnia działała w składzie 3 osób tj. R. B., A. B. i M. B. Wcześniej, bo w dniu 11.12.2003 r. uchwałą na piśmie wspólnicy postanowili dokonać podziału nieruchomości nabytych w czasie działania spółki w ten sposób, iż nieruchomość oznaczona jako działka nr (...)/4 przypada ustępującemu ze spółki L. K., zaś M. B., „zrzeka się swego udziału wynoszącego 56%” w tej nieruchomości. W dniu 25.01.2006 r. sporządzono w formie aktu notarialnego oświadczenie współników spółki cywilnej, w którym w § 3 wspólnicy oświadczyli i potwierdzili, że prawo użytkowania wieczystego nieruchomości objętej Kw (...) i odrębnej własności urządzeń w postaci wiaty przysługuje na podstawie uchwały z dnia 11.12.2003 r. L. K. i wyrażają zgodę na ujawnienie go w księdze wieczystej. Wniosek L.

K. o dokonanie zmiany wpisu w dziale II Kw (...) Sąd Rejonowy w W. oddalił postanowieniem z 26.09.2006 r., zaś Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 19.12.2006 r. oddalił apelację wnioskodawcy. U podstaw tego orzeczenia legło stwierdzenie, że w ramach rozliczenia z ustępującym współnikiem można przenieść na niego prawo użytkowania wieczystego gruntu i własność budynków oraz urządzeń na nim posadowionych, jednak wymaga to formy aktu notarialnego. Oświadczenie współników złożone w formie aktu notarialnego w dniu 25.01.2006 r. nie może być uznane za umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków. Brak więc wymaganej podstawy wpisu do księgi wieczystej.

Wnioskodawca zaskarżył to postanowienie skargą kasacyjną zarzucając naruszenie art. 31 § 1 i 34 ustawy z dnia 6.07.1982 o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 73 § 2, 158, 237 i 871 k.c. Żądał uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Istota problemu w niniejszej sprawie sprowadza się do udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy przedstawione przez wnioskodawcę dokumenty w postaci pisemnej uchwały o ustąpieniu współnika ze spółki cywilnej (uchwała z 16.12.2003 r.); uchwały pisemnej o podziale nieruchomości nabytych w okresie działania spółki cywilnej (uchwała z 11.12.2003 r.) oraz oświadczenia współników spółki cywilnej z dnia 25.11.2006 r. sporządzonego w formie aktu notarialnego spełniają wymagania podstawy wpisu w księdze wieczystej wynikające z art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm.). Sądy obu instancji udzieliły w tym przedmiocie negatywnej odpowiedzi i antycypując dalsze rozważania stwierdzić należy, że było to stanowisko uzasadnione.

Art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece stanowi, że wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu. Przepis ten – jak zgodnie się przyjmuje – zawiera minimum wymagań formalnych obowiązujących w postępowaniu wieczystoksięgowym, a wiążących się z celami jakim służą księgi wieczyste. Obowiązują one przy dokonywaniu wszelkich wpisów mających znaczenie prawne. Oznacza to, że notarialne poświadczenie podpisu pod dokumentem stanowi zasadę i nie odnosi się tylko do dokumentów urzędowych w rozumieniu art. 244 k.p.c., poza wypadkami, gdy podstawę wpisu stanowi orzeczenie sądowe. Na tle art. 31 ustawy o księgach (...) należy zwrócić uwagę na to, aby odróżnić rodzaj dokumentów

stanowiących podstawę wpisu, od samej formy tych dokumentów. Art. 31 ust. 1 ustawy reguluje tylko samą formę dokumentów. Regulacja ta polega na tym, że wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują, że dokument taki musi mieć inną „lepszą” formę. Przykładem jest umowa przeniesienia własności nieruchomości, dla której art. 158 k.c. wymaga zachowania formy aktu notarialnego. Forma aktu notarialnego jest także wymagana dla przeniesienia prawa użytkowania wieczystego. Wynika to nie tylko z art. 237 k.c., lecz także z art. 27 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004, Nr 201, poz. 2603 ze zm.). Powstaje pytanie, które ma kluczowe znaczenie w niniejszej sprawie, czy przeniesienie prawa użytkowania wieczystego i własności posadowionych na gruncie budowli, budynków i urządzeń, w ramach rozliczenia z ustępującym ze spółki cywilnej, wymaga zachowania formy aktu notarialnego. W postanowieniu z dnia 14.01.2005 r. III CK 177/04 (OSNC 2005, nr 12, poz. 217) Sąd Najwyższy stwierdził, że „do dokonania wpisu w księdze wieczystej zmiany właściciela nieruchomości, wynikającej z oświadczenia właściciela o wystąpieniu ze spółki cywilnej, niezbędne jest zachowanie formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym”. Uzasadniając to stanowisko, Sąd Najwyższy uznał, że skutek w postaci utraty przez występującego współnika praw objętych majątkiem wspólnym nie został w art. 871 k.c. uzależniony od rodzaju prawa wspólnego, w szczególności od tego, czy prawem tym jest własność nieruchomości, czy też inne prawa, lecz dotyczy wszelkich praw wspólnych, a zatem i współwłasności nieruchomości. Podniesiono, że przy wystąpieniu współnika ze spółki cywilnej nie mamy do czynienia z przeniesieniem udziału we współwłasności nieruchomości, lecz skutek ten następuje z mocy samego prawa, co jest następstwem wypowiedzenia udziału w spółce cywilnej. Podobne stanowisko wynika z postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16.03.2005 r. II CK 700/04 (nieopublik.).

Skład orzekający tego stanowiska nie podziela, a przychyliła się do poglądu przyjętego w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 9.02.2007 r. III CZP 164/06 (OSNC 2008, nr 1, poz. 5), w której stwierdzono, że przystąpienie nowego współnika do spółki cywilnej, w której współnikom przysługuje współwłasność łączna nieruchomości, wymaga zachowania formy szczególnej obowiązującej przy przeniesieniu własności nieruchomości. Nie można zaprzeczyć, że przecież wystąpienie ze spółki cywilnej współnika wypowiadającego swój udział - może być połączone z wstąpieniem na jego miejsce nowego współnika za zgodą pozostałych (uchwała Sądu Najwyższego z dnia

21.11.1995 r. III CZP 160/95 OSNC 1996, nr 3, poz. 33). W tej sytuacji nie sposób przyjąć, aby skutek w postaci zmiany kręgu współwłaścicieli łącznych nieruchomości nastąpił z mocy prawa. Nie ma zaś uzasadnionych podstaw, aby różnicować skutki ustąpienia współnika ze spółki cywilnej w odniesieniu do współwłasności nieruchomości od tego, czy w miejsce ustępującego współnika wstępuje, czy nie wstępuje inny współnik. W uzasadnieniu powołanej uchwały z dnia 9.02.2007 r. Sąd Najwyższy trafnie wskazał, że gdyby zamiarem ustawodawcy było, aby zawarcie umowy spółki cywilnej lub jej zmiana (także od strony podmiotowej) traktować jako wyjątek od zastrzeżenia formy notarialnej dla związanego z tymi czynnościami przeniesienia własności nieruchomości (użytkowania wieczystego), to wprowadziłby wyraźne w tym względzie postanowienie. Skoro takiego zastrzeżenia dla złagodzenia wymogu formy aktu notarialnego nie ma w art. 860 § 2 k.c., to skuteczność czynności prawnej, takiej jak umowa spółki lub jej zmiana (także podmiotowa), której skutkiem ma być przeniesienie własności nieruchomości (prawa użytkowania wieczystego), dla którego ustawa zastrzega formę aktu notarialnego, należy oceniać według ogólnych zasad dotyczących niezachowania formy szczególnej.

W świetle tego stanowiska nie ulega żadnej wątpliwości, że w sprawie nie zachowano szczególnej formy w postaci aktu notarialnego, w której treści byłoby stwierdzenie o przeniesieniu prawa użytkowania wieczystego i własności budowli na rzecz ustępującego współnika ze wskazaniem *causae* tego przeniesienia. Tego wymagania nie spełnia oświadczenie współników z dnia 25.01.2006 r., w którym „potwierdzili”, że na podstawie uchwały w formie pisemnej prawo użytkowania wieczystego i własności budowli przysługuje wnioskodawcy. Na marginesie należy jedynie zauważyć, że w sprawie wystąpiły dalsze nieprawidłowości, skoro w spółce cywilnej były 4 osoby, a współwłasność łączna nieruchomości będącej składnikiem majątku spółki ujawniona była w księdze wieczystej na rzecz tylko 2 współników; rozliczenia z ustępującym współnikami dokonano wcześniejszą uchwałą, niż data jego ustąpienia, wreszcie „zrzeczenie się udziału” nie może nastąpić na rzecz określonej osoby. Pomijając, jednak te uchybienia, dokumenty przedstawione przez wnioskodawcę nie mogły stanowić podstawy wpisu w księdze wieczystej.

Z tych względów, skargę kasacyjną należało oddalić (art. 398¹⁴ k.p.c.).